

## **Grundstück in ruhiger Waldrandlage – Ideal für Ihr Einfamilienhaus**



**Objektnummer: 5387/7144**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2231 Strasshof an der Nordbahn
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Stefanie Vidovic**

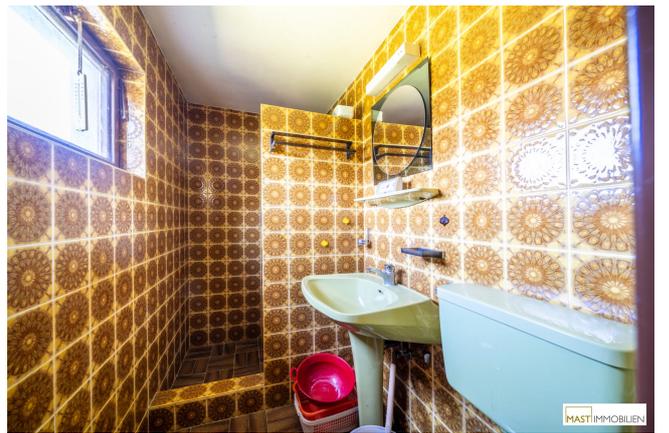
MAST Immo GmbH  
Hauptstraße 199  
2231 Strasshof an der Nordbahn

T +43 664 967 65 48

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

**Suchen Sie ein idyllisches Grundstück in ruhiger Lage, auf dem Sie Ihren Traum vom eigenen Haus verwirklichen können?**

Dann haben wir genau das Richtige für Sie!

Dieses attraktive Grundstück in idyllischer Waldrandlage bietet die perfekte Grundlage für den Bau eines Einfamilienhauses. Die Liegenschaft ist von **zwei Seiten befahrbar** und daher flexibel nutzbar. Das Grundstück ist **voll aufgeschlossen** – ein **Strom- sowie Wasseranschluss** sind bereits vorhanden.

Auf dem Grundstück befinden sich:

- ein **kleines Sommerhaus** (als **Abrissobjekt** einzustufen)
- ein **kleines Gartenhaus**

### Maße:

Breite: **ca. 14 m**

Tiefe: **ca. 41,5 m**

### Besonderheiten:

- Ruhige Lage am Waldrand
- Zwei Zufahrtsmöglichkeiten
- Aufgeschlossen mit Stromanschluss und Wasseranschluss
- Bebauung nach eigenen Vorstellungen im Rahmen der Vorgaben möglich

## **Bebauungsbestimmungen:**

- **Widmung:** Bauland Wohngebiet
- **Bauweise:** offen
- **Bebauungsdichte:** 30 %
- **Maximale Gebäudehöhe:** 7 m (zzgl. 1,5 m Dachaufbau bei flacher Bauweise möglich)
- **Gesamthöhe bis zum First:** maximal 8,5 m

Laut Bebauungsplan beträgt die zulässige Gebäudehöhe **7 Meter**. Eine **Überschreitung um bis zu 1,5 Meter** ist für das Dach zulässig, sofern die Dachform dies erfordert. Wird das Gebäude niedriger ausgeführt, kann das Dach auch höher ausfallen, jedoch darf die **Gesamthöhe von 8,5 Metern bis zum First** nicht überschritten werden.

## **Lage**

Die optimale Lage macht es möglich, sämtliche Einrichtungen des täglichen Gebrauch in wenigen Minuten zu erreichen, sei es ein Supermarkt (direkt gegenüber), die Apotheke, der Arzt, Schulen, die Post, der Bäcker, etc.

Die Gemeinde selbst ist nur ca. 10 km von Wien entfernt und verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur.

## **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Der Bahnhof Strasshof ist nur 2 km entfernt. Mit der **Schnellbahnlinie S1 (Strasshof – Deutsch-Wagram – Leopoldau U1 – Floridsdorf U6 – Praterstern U2 - Landstraße U3)** erreichen Sie bequem jede U-Bahn in wenigen Minuten.

Die Schulen innerhalb von Strasshof (Volksschule, Mittelschule) sowie die Schulen in Nachbarortschaften (Gymnasium, BHAK/BHAS, Polytechnische Lehranstalt etc.) sind bequem mit Schulbussen, teilweise sogar fußläufig oder mit der Bahn erreichbar.

## **Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap